

Lpk Hertan korvaavat vuokratilat

Radiokatu 20, 00240 Helsinki



Sijainti



Yhteenveto

Hankkeen nimi Lpk Hertan korvaavat vuokratilat				Hankenumero 2000V20025			
Osoite Radiokatu 20, 00240 Helsinki				Rakennustunnus (RATU) 2315			
Sijainti Kaupunginosa 17. Pasila, kortteli 17051, tontti 29				Kiinteistöobjekti 91-17-51-29			
Käyttäjä/toiminta Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala / päiväkot				Asiakas-/oppilas-/tilapaikat 140			
Hankkeen tarpeellisuus Pasilan peruspiirissä, jonka alueelle hanke sijoittuu, varhaiskasvatusikäisten lasten määrä kasvaa väestöennusteen koko ajanjakson ajan. Alueelle tarvitaan lisäpaikkoja vastaamaan kasvavaan tarpeeseen. Alueen lisäpaikkatarpeen lisäksi päiväkot Hertan nykyiset tilat ovat huonokuntoiset ja joka tapauksessa peruskorjaustarpeessa. Uudet tilat mahdollistavat nykyisen varhaiskasvatussuunnitelman mukaisen toiminnan järjestämisen.							
Hankkeen laajuus ja rakentamiskustannukset							
		brm ²	htm ²	hym ²			
Laajuustiedot		1492	1295	920			Inv.kustannusarvio (alv 0 %)
Pääomavuokra		25,87 €/kk/htm ²			9 648 000		€/24 v
Lisätyövaraus		kertasuorituksena, enintään			200 000		€
Kustannukset yhteensä					9 848 000		€
* Kiinteistön omistajalle maksettava vuokra, sidotaan elinkustannusindeksiin. ** Varautuminen käyttäjän erityistarpeista aiheutuviin mahdollisiin lisätyötarpeisiin maks. 200 000 €, maksetaan kertasuorituksena toteuman mukaan					6466		€/ brm ²
					7450		€/ htm ²
					68 914		€/ tilap.
Pääomitettu kokonaissumma					9 848 000		€
Arvioitu tilakustannus käyttäjälle lisätöiden kanssa							
	vuokra €/ htm ² / kk	ylläpito- vuokra €/ htm ² / kk	lisä- vuokra ** €/ htm ² / kk	yleiskus- tannus €/ htm ² / kk	yhteensä €/ htm ² / kk	yhteensä €/ kk	yht. €/ v
Tuleva vuokra	25,87	9,89	0,71	0,67	37,14	48 100	577 201
Nykyiset tilakustannukset käyttäjälle							
Lpk Hertta						14080	168 960
Toiminnan käynnistämiskustannukset Kasvatuksen ja koulutuksen toimiala on varannut toiminnan käynnistämiseen 120 000 euroa, tieto- ja viestintäteknologian kustannuksiin 10 000 euroa ja muuttokustannuksiin 10 000 euroa.							
Hankkeen aikataulu Toteutuksen suunnittelu 3/2024–12/2024, rakentaminen 12/2024–6/2026							
Rahoitussuunnitelma Hanke sisältyy vuoden 2024 talousarvion vuokra- ja osakekohteiden uudis- ja peruskorjausohjelmaan vuosiksi 2024–33.							
Väistötilat Ei väistötiloja							
Toteutus- ja hallintamuoto Tilat toteutetaan vuokratilahankkeena.							
Lisätiedot Pääomavuoka sidotaan elinkustannusindeksiin							

Sisällysluettelo

1	Hankkeen perustiedot.....	3
2	Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta.....	3
3	Hankkeen tarpeellisuus.....	4
4	Hankkeen laajuus ja laatu.....	4
5	Hankkeen ympäristötavoitteet.....	5
6	Rakentamiskustannukset.....	6
7	Tilakustannus käyttäjälle.....	6
8	Ylläpito ja käyttötalous.....	6
9	Hankkeen aikataulu.....	6
10	Rahoitussuunnitelma.....	7
11	Väistötilat.....	7

Hankesuunnitelman liitteet

- Liite 1 Tarvekuvaus
- Liite 2 Tilaohjelma
- Liite 3 Viitesuunnitelmat
- Liite 4 Rakennustapaselostus
- Liite 5 Vuokrasopimus
- Liite 6 Hankesopimus
- Liite 7 Hankintarajataulukko

Tekniset asiakirjat

Kiinteistön omistajan projektinhallintajärjestelmässä.

1 Hankkeen perustiedot

Hankkeen nimi:	Lpk Hertan korvaavat vuokratilat
Osoite:	Radiokatu 20, 00240 Helsinki
Sijainti:	Kaupunginosa 17. Pasila, kortteli 17051, tontti 29
Hankenumero:	2000V20025
Laajuus:	1295 htm ²
Kiinteistöobjekti:	91-17-51-29
Rakennustunnus (RATU):	2315
Kiinteistön omistus ja vuokraus:	Hoivatilat Oyj

Hoivatilat Oyj toteuttaa osoitteessa radiokatu 20 sijaitsevalle tontille (kiinteistötunnus on 91-17-51-29) tilat päiväkodille leikkipihoineen. Päiväkotitilojen osuus on osa suurempaa korttelikokonaisuutta, johon kuuluu lisäksi asuntoja sekä niiden yhteistiloja. Korttelikokonaisuuden rakentamisesta vastaa JM Suomi Oy. Helsingin kaupunki vuokraa tilat sekä piha-alueen 24 vuoden määräaikaisella vuokrasopimuksella.

Omistaja on teettänyt viitesuunnitelmat JKMM Arkkitehdit Oy:llä. Omistaja kuulee hankkeen suunnittelun yhteydessä asiantuntijoina rakennusvalvonnan, ympäristöpalvelun ja pelastuslaitoksen edustajia, esteettömyysasiamiestä sekä kasvatuksen ja koulutuksen toimialan työsuojelun yhteistoimintahenkilöstöä. Omistajan vastuulla on myös organisoida suunnittelutyöryhmä.

Hankesuunnitelma on laadittu kaupunkiympäristön (Kymp) sekä kasvatuksen ja koulutuksen (Kasko) toimialojen yhteistyönä.

2 Selvitys rakennuspaikasta / rakennuksesta

Päiväkoti rakennetaan uudelle Radiokadun asemakaava-alueelle. Päiväkoti on 3 kerroksinen ja sijoittuu osittain 5 kerroksisen asuinrakennuksen (Asunto Oy Helsingin Fillaristin) alapuolelle. Asuinrakennus on osa korttelikokonaisuutta, johon rakennetaan noin kolmesataa asuntoa. Päiväkodin tilat sijoittuvat kellarikerrokseen sekä kahteen maanpäälliseen kerrokseen. Päiväkodin piha-alue (noin 905 m²) sijoittuu autokannen päälle siten, että päiväkodin tiloista on hyvä esteetön pääsy piha-alueelle. Piha-alueelta on myös yhteydet päiväkodin toiseen kerrokseen sekä keskuspuistoon. Rakennuksen runko on betonia.

Ennen rakennustöitä tontilta puretaan pois vuonna 1984 rakennettu toimistorakennus. Purkutyöt valmistuvat syyskuussa 2024. Purkutöistä ja asuinrakennusten sekä päiväkodin rakentamisesta vastaa JM Suomi Oy. Vuokrattavan päiväkodin omistaja ei ole osallisena asuinrakennusten rakentamisessa.

Korttelissa on vuonna 2023 tullut voimaan asemakaava 12617: Asuinrakennusten korttelialue. Kyseisellä tontilla 17051/29 rakennuksen kahteen ensimmäiseen kerrokseen tulee sijoittaa lasten päiväkotitai muita vastaavia lähiympäristön asukkaita palvelevia toimintoja.

3 Hankkeen tarpeellisuus

Alueellinen tarkastelu

Pasilan peruspiirissä, jonka alueelle hanke sijoittuu, varhaiskasvatusikäisten lasten määrä kasvaa väestöennusteen koko ajanjakson ajan. Vuonna 2034 peruspiirissä ennustetaan olevan noin 445 varhaiskasvatusikäistä nykyistä enemmän. Näin ollen alueelle tarvitaan lisäpaikkoja vastaamaan kasvavaan tarpeeseen. Lisäksi alueen päiväkodit ovat tällä hetkellä täynnä ja palvelua joudutaan järjestämään osittain myös alueen ulkopuolella. Eli alueella on jo nyt varhaiskasvatuspaikoille enemmän kysyntää kuin tarjontaa. Varhaiskasvatusalueella Alppiharju-Pasila-Vallila-Vanhakaupunki kunnallisissa päiväkodeissa tapahtuvassa päivähoidossa osallistumisaste on ollut noin 67,4 % syksyllä 2019.

Toiminnalliset perustelut

Alueen lisäpaikkatarpeen lisäksi päiväkotit Hertan nykyiset tilat ovat huonokuntoiset ja joka tapauksessa peruskorjaustarpeessa. Nykyinen tilaratkaisu ei parhaimmalla tavalla mahdollista varhaiskasvatussuunnitelman toteutumista.

Päiväkodille toteutetaan pedagogisesti monipuoliset ja tarkoituksenmukaisesti mitoitettut tilat, jotka edistävät toimintaa ja takaavat oppijoille hyvän ympäristön oppia ja kasvaa. Päiväkodin suunnittelussa hyödynnetään Helsingin kaupungin päiväkotien suunnitteluohjetta. Tilat mahdollistavat nykyisen varhaiskasvatussuunnitelman mukaisen toiminnan järjestämisen. Tilat ovat monimuotoiset ja joustavat sekä mahdollistavat pienryhmätoiminnan. Tiloissa varaudutaan myös asukaskäyttöön.

Päiväkodille rakennetaan aidattu ulkoilupiha, joka muodostaa sisätilojen kanssa yhtenäisen kokonaisuuden oppimisympäristönä. Piha-alueet varustetaan leikkivälinein edistämään liikunnallisuutta ja varhaiskasvatussuunnitelman tavoitteita, ja niiden suunnittelussa ja varustelussa otetaan huomioon turvallisuus, valvottavuus, yhteisöllisyys, liikunnallisuus ja pihan monipuolinen käyttö oppimis- ja leikkimistilana. Vuokrattavat tilat piha-alueineen täyttävät täytettävä Helsingin kaupungin päiväkodeille asettamat vaatimukset.

Nykyisten tilojen korvaaminen

Vuokrahanke korvaa lpk Hertan nykyiset tilat osoitteessa Leankatu 6 sekä täyttää alueen lisäpaikkatarpeen. Nykyiset tilat ovat laajuudeltaan 182 m².

Tekniset ja taloudelliset perustelut

Uudet tilat on todettu sijainniltaan ja toiminnallisuudeltaan lasten päiväkotikäyttöön sopiviksi. Lpk Hertan nykyiset tilat ovat huonokuntoiset ja laajan peruskorjauksen tarpeessa.

4 Hankkeen laajuus ja laatu

Toiminnan kuvaus

Rakennettavaan rakennukseen toteutetaan tilat varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen käyttöön 140 lapselle. Rakennukseen tulee viisi toiminta-aluetta. Henkilökuntaa rakennukseen tulee yhteensä noin 30.

Hankkeen laajuus

Vuokra-alue kattaa Radiokatu 20:ssa sijaitsevassa rakennuksessa tilat, joiden kokonaislaajuus on 1492 brm² ja vuokrattava huoneistoala 1295 htm². Tilat sijoittuvat

kellarikerrokseen ja 1. ja 2. kerrokseen. Lisäksi vuokra-alue sisältää vähintään 905 m²:n suuruisen aidatun sisäpiha-alueen.

Laatutaso

Hanke toteutetaan Helsingin kaupungin päiväkotirakennusten normaalin laatutason mukaiseksi. Tilat suunnitellaan terveellisiksi, turvallisiksi ja esteettömiksi. Suunnittelussa ja toteutuksessa kiinnitetään erityistä huomiota sisäilman laatuun, valaistukseen, paloturvallisuuteen, luonnonvalon hyödyntämiseen ja äänenvaimennukseen. Materiaalit, kalusteet ja varusteet valitaan siten, että ne ovat kulutusta kestäviä ja helposti puhdistettavia.

Tilojen tulee mahdollistaa nykyisen varhaiskasvatussuunnitelman mukaisen toiminnan järjestäminen pienryhmissä. Suunnittelussa noudatetaan Helsingin kaupungin päiväkotien suunnitteluohjeita (mm. Päiväkodin käsikirja 2019).

Suunnittelun lähtökohtana ovat:

- sisäilmastoluokka S3, ilmajärrät suunnitellaan S2 mukaan
- Energialuokka A
- puhtausluokka P1
- materiaalien päästöluokka M1

Hankkeessa laaditaan rakennusluvan edellyttämä kosteudenhallintasuunnitelma.

5 Hankkeen ympäristötavoitteet

Jätehuolto

Jätehuoneeseen kerätään jäteastioissa sekajäte, biojäte, muovipakkaukset, kartonkipakkaukset ja pahvi, lasipakkaukset, pienmetalli ja keräyspaperi.

Strategiaohjelman toteuttaminen hankkeessa

Hanke toteuttaa Helsingin kaupunkistrategian 2021–2025 tavoitteita, joista painotetaan:

- Eriarvoistumisen vähentäminen
- Turvalliset ja terveelliset oppimisympäristöt
- Kestävä kaupunkirakenne
- Vastuullinen taloudenpito
- Henkilöstölle vetovoimainen

Hankkeen riskit

- Korttelissa, johon päiväkotirakennus sijoittuu, tulee olemaan korttelin muiden rakennusten vaatimia työmaita. Työmaiden materiaalikuljetusten turvallisuuteen sekä työstä päiväkodin toiminnalle aiheutuvan häiriön, pölyn ja melun ehkäisemiseen tulee kiinnittää erityistä huomiota.
- Korttelin muiden työmaiden vuoksi päiväkodin ulkoilupiha ei ole täysimittaisena käytettävissä päiväkotitoiminnan alkaessa, vaan käytössä on väliaikainen ulkoilupiha Radiokadun toisella puolen. Turvalliseen kulkemiseen väliaikaiselle ulkoilupihalle sekä keskuspuistoon tulee kiinnittää erityistä huomiota.
- Asuinrakennushankkeen viivästyessä myös päiväkotitilojen käyttöönotto viivästyy. Tähän on varauduttu hankesopimuksessa sanktioin.

6 Kustannukset

Ulosmaksettava vuokra rahoitetaan kaupunkiympäristön toimialan käyttötalousmäärärahoista.

Hankkeessa varaudutaan enintään 200 000 euron investointiin vastuurajaliitteen mukaisiin käyttäjän erityistarpeista aiheutuviin lisäyötarpeisiin.

7 Tilakustannus käyttäjälle

Arvioitu arvonlisäveroton tilakustannus kasvatuksen ja koulutuksen toimialalle on 37,14 euroa/htm²/kk eli 48 100 euroa kuukaudessa ja 577 201 euroa vuodessa. Se muodostuu:

- Ulos maksettavasta tilavuokrasta 25,87 euroa/htm²/kk
- Ylläpitovuokrasta 9,89 euroa/htm²/kk, johon sisältyy vuokranantajalle maksettava ylläpitokustannus, kiinteistövero sekä tonttikustannus
- mahdollisista käyttäjän erityistarpeista enintään 0,71 euroa/htm²/kk, jotka toteuttaa vuokranantaja sekä
- yleiskustannuksesta 0,67 euroa/htm²/kk.

Ylläpitokustannukset määräytyvät toteutuneiden kustannusten perusteella aina vuodeksi kerrallaan.

8 Ylläpito ja käyttötalous

Rakennuksen ylläpidosta vastaa kiinteistön omistaja ja kaupunkiympäristötoimialan ylläpitopalvelu vastuunjakotaulukon mukaan.

Toiminnan käynnistämiskustannuksiin varataan 120 000 €, tieto- ja viestintäteknologian kustannuksiin 10 000 € ja muuttokustannuksiin 10 000 €. Siivouskustannusarvio on noin 52 000 €/vuosi.

9 Hankkeen aikataulu

Radiokatu 15:n ja 20:n nykyisten rakennusten purkamisen piti alkaa vuonna 2020, ja uudisrakennusten rakentamisen vuonna 2021. Alkuperäisen aikataulun mukaan päiväkotitoiminnan piti alkaa tiloissa 8/2023. Kaupunginvaltuusto hyväksyi korttelin kaavan keväällä 2021, mutta valitusten vuoksi kaava sai lainvoiman vasta syksyllä 2023. Hankkeen suunnittelua ja vuokraneuvotteluja päästiin jatkamaan vasta kaavan lainvoimaisuuden jälkeen.

Hankkeen alustava suunnittelu- ja toteutusaikataulu on seuraava:

- | | |
|-----------------------------------------|----------------|
| • Nykyisen rakennuksen purkaminen | 3/2024–7/2024 |
| • Hanke-, yleis- ja toteutussuunnittelu | 3/2024–12/2024 |
| • Rakentaminen | 8/2024–6/2026 |
| • Käyttöönotto ja vuokrakauden aloitus | 7/2026 |
| • Vuokrakausi 24 vuotta | |

10 Rahoitussuunnitelma

Hanke sisältyy vuoden 2024 talousarvion vuokra- ja osakekohteiden uudis- ja peruskorjausohjelmaan vuosiksi 2024–2033. Hankkeen rahoituksesta vastaa kiinteistön omistaja. Pääomavuokran määrään eivät vaikuta muutostöiden toteutuvat kustannukset.

11 Väistötilat

Hankkeessa ei tarvita väistötiloja.